

Ley de Notificación para la Estabilidad de la Vivienda

Preguntas frecuentes para inquilinos

1. ¿Qué es la Ley de Notificación para la Estabilidad de la Vivienda?

La Ley de Notificación para la Estabilidad de la Vivienda (HSNA, por sus siglas en inglés) es una Ordenanza aprobada en octubre de 2020 por la Ciudad de Boston que requiere que todos los propietarios que planeen finalizar un contrato de alquiler entreguen al inquilino una **Notificación de Derechos y Recursos de los Inquilinos**.

La HSNA exige que los propietarios entreguen esta Notificación de Derechos y Recursos de los Inquilinos a los arrendatarios cuando el propietario comience el proceso de desalojo, o cuando el propietario decida no ofrecer al inquilino una renovación del contrato de alquiler. La Notificación de Derechos y Recursos de los Inquilinos debe enviarse al mismo tiempo que la Notificación de Desalojo.

La Notificación de Derechos y Recursos de los Inquilinos también debe entregarse a todos los arrendatarios/inquilinos a los que se les pida que dejen la propiedad. Por ejemplo, si alguien está comprando una propiedad a través de una ejecución hipotecaria o de un préstamo bancario o hipotecario, se debe entregar esta Notificación a los dueños anteriores de la propiedad, o a los inquilinos que vivan en ella.

La HSNA también requiere que los propietarios y los dueños de ejecuciones hipotecarias envíen una copia de la Notificación de Desalojo o el Aviso de no Renovación del alquiler, junto con el **Certificado de Cumplimiento/Servicio**, a la Oficina de Estabilidad de la Vivienda de la Ciudad de Boston en:

City of Boston
Department of Neighborhood Development
Landlord Notices, Office of Housing Stability
26 Court Street, 9th Floor
Boston, MA 02108

2. ¿Por qué se aprobó esta nueva Ordenanza?

La Ordenanza se aprobó para garantizar que los inquilinos y propietarios anteriores entiendan sus derechos una vez que finalice su alquiler u ocupación residencial, y para que conozcan agencias que pueden ayudarlos en el proceso.

En muchos casos, las agencias pueden ayudar a encontrar financiamiento para pagar la renta atrasada o proporcionar otros servicios necesarios para evitar desalojos. Cuando no es posible resolver temas de desalojo antes de llegar a la Corte, la HSNA ofrecerá a los inquilinos/ dueños anteriores una mejor oportunidad para obtener asesoramiento y/o representación.

3. ¿Cuándo comienzan estos nuevos requerimientos?

La HSNA entra en vigencia el 6 de noviembre de 2020.

Ley de Notificación para la Estabilidad de la Vivienda

Preguntas frecuentes para inquilinos

4. ¿Qué significa esto para mí como inquilino?

En caso que su arrendador le entregue una Notificación de Desalojo o un Aviso de no Renovación o Vencimiento del alquiler, usted también debería recibir la **Notificación de Derechos y Recursos de los Inquilinos** al mismo tiempo.

La Notificación de Derechos y Recursos de los Inquilinos explicará sus derechos ante un desalojo y le brindará información sobre agencias que podrían ayudarlo durante el proceso de desalojo y/o asistirlo con la búsqueda de una nueva vivienda. Por favor, contacte a la **Oficina de Estabilidad de Vivienda** al **617-635-4200** o en housingstability@boston.gov por cualquier pregunta o inquietud.

Su arrendador debe proporcionarle una copia de la Notificación de desalojo y del Aviso de no renovación a la Oficina de Estabilidad de Vivienda. La ciudad de Boston no compartirá su información personal y no está sujeta a solicitudes de registros públicos.

5. ¿Quiénes deben cumplir con esta Ordenanza?

La Ordenanza es aplicable a todos los propietarios o dueños de ejecuciones hipotecarias que intentan finalizar un alquiler o la ocupación de una unidad tras una ejecución hipotecaria en la Ciudad de Boston.

Las únicas propiedades exentas son residencias:

1. en cualquier hospital, centro especializado de enfermería o establecimiento de salud; y
2. en establecimientos sin fines de lucro cuyo propósito principal es brindar tratamientos de corto plazo, asistencia o terapia por abuso de alcohol, drogas o cualquier otra sustancia.

6. ¿Se puede derogar en algún momento este requerimiento?

No es posible derogar los requisitos de esta ordenanza, y cualquier condición de un arrendamiento, contrato u otros acuerdos que pretenda renunciar o limitar los derechos procesales o sustantivos de un inquilino o un ex propietario bajo este decreto es contrario al orden público, inaplicable y nulo.

7. ¿Qué debo hacer si no recibo la Notificación de Derechos y Recursos de los Inquilinos cuando me entreguen una Notificación de Desalojo o un Aviso de no renovación del alquiler?

Las violaciones de la HSNA se investigan en la Oficina de Vivienda Justa y Equidad (FHE, por sus siglas en inglés) y se ejecutan a través del Departamento de Servicios de Inspección (ISD, por sus siglas en inglés). El ISD emitirá una multa a su arrendador si la información requerida no se le entrega y usted reporta correctamente el incumplimiento.

Ley de Notificación para la Estabilidad de la Vivienda

Preguntas frecuentes para inquilinos

Para que el ISD emita una multa, usted necesitará hacer lo siguiente:

1. Llamar a la FHE al 617-635-2500 y explicar que usted quiere reportar un incumplimiento de la nueva Ley de Notificación para la Estabilidad de la Vivienda. También puede llamar al 311 y preguntar por la FHE.
2. La FHE puede indicarle que presente su información a través de un formulario de admisión en línea disponible en la página web de la FHE: boston.gov/departments/fair-housing-and-equity. Si usted no puede usar el formulario en línea, podrá presentar toda la documentación requerida enviándola por correo a la siguiente dirección:

City of Boston
Office of Fair Housing and Equity
1 City Hall Square, Rm. 966
Boston, MA 02201

3. Proporcione a la FHE una prueba escrita de su alquiler, como sus recibos de renta, contrato de alquiler o su nombre en un aviso para la desocupación o una denuncia judicial (otros elementos que demuestren el alquiler pueden aceptarse).
4. Brinde a la FHE una copia de la Notificación de Desalojo de la Denuncia judicial, así como la información de contacto de su arrendador o administrador de la propiedad.

A menos que se indique lo contrario, una persona o entidad que transgreda cualquier disposición de esta Ordenanza será punible mediante una advertencia o multa de acuerdo con las estipulaciones de las Ordenanzas de la Ciudad de Boston y/o la Carta de la ciudad de Boston, según aparece abajo.

Ley de Notificación para la Estabilidad de la Vivienda (Sec. 10-11.7)

Entidad de Ejecución: Departamento de Servicios de Inspección

1° Infracción: Advertencia

2° Infracción y subsecuentes: \$300 por día

Si un propietario incumple la HSNA, eso **NO** impide el proceso de desalojo.